



Plan de crecimiento de Fibra Danhos es “manejeable”: Fitch Ratings

La agencia calificadora destacó que la empresa se expandirá a otros sectores como el industrial para aprovechar la demanda de naves industriales por el *nearshoring* y hotelero de lujo.

POR VERÓNICA GONZÁLEZ

PUBLICADO: 13 MAYO 2024

Según estimaciones, las inversiones de capital (capex) de Fibra Danhos podrían ser de alrededor de 2 mil 200 millones por año.

Fibra Danhos, un fideicomiso de inversión en bienes raíces comerciales y oficinas, se encuentra en una fase de expansión manejeable en la que incursionará en el segmento industrial, para **aprovechar el impulso fuerte del sector en México** debido a la relocalización cercana *nearshoring*, consideró Fitch Rating.

Recordó la agencia calificadora que también comenzará con la construcción de un hotel de lujo en Cancún, Quintana Roo, el cual espera iniciar operaciones a mediados de 2026.

Según estimaciones de Fitch, las **inversiones de capital (capex) de Fibra Danhos podrían ser de alrededor de 2 mil 200 millones por año**, lo cual es manejeable para el nivel actual de calificación de la Fibra.

“Las calificaciones consideran que la Fibra continuará con su estrategia de desarrollo de propiedades financiadas con una combinación de deuda y flujo propio, y **mantendrá una razón de deuda a propiedades de inversión cercana a 15%**”, expuso la calificadora en un análisis.

La expectativa es que **la Fibra continuará con un perfil financiero sólido en el mediano plazo** con niveles de apalancamiento bruto (deuda total a EBITDA) inferiores a 2.5 veces, agregó.

En el análisis de la calificadora se destacó el perfil de negocio respaldado por la mezcla de propiedades de centros comerciales, que representa el 73% del flujo operativo (EBITDA) total para los tres meses del 2024, así como el de oficinas (25%) y hoteles (2%); lo que le permite mitigar efectos adversos de un segmento específico.

Cabe señalar que el portafolio de la Fibra está compuesto de 15 inmuebles en operación (14 propios y uno en coinversión), de los cuales **siete propiedades son centros comerciales, cuatro torres de oficinas y cuatro proyectos de usos mixtos** (comercial, oficina y/o hotel).

De Fibra Danhos, su perfil de liquidez es robusto. El saldo en efectivo e inversiones temporales fue de 497 millones de pesos y una línea de crédito comprometida, revolving y sin garantías por hasta 3 mil millones, según lo reportado al cierre de marzo.

“La Fibra no cuenta con vencimientos de deuda en los próximos 12 meses. Fitch considera que **el cronograma de vencimientos de deuda de la Fibra es manejeable**, con amortizaciones de 2 mil 994 millones de pesos en 2026, 2 mil 493 millones de pesos en 2027 y 2 mil 486 millones de pesos en 2030”, dijo Fitch.